

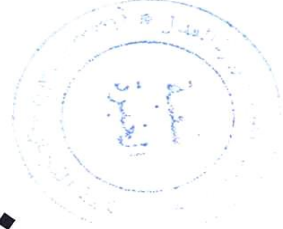
9560

المملكة المغربية



وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء
المحكمة التجارية بالدار البيضاء

10 تونبر 2020



نسخة طبق الأصل

تقرير خبرة

ملف رقم : 2020 / 8103 / 20853



المهدي بلاق

خبير قضائي مهندس معماري

شارع أم الربيع، إقامة أبواب أم الربيع، عمارة "D"، الطابق الأول، رقم 2، الحي الحسني، الدار البيضاء
الهاتف/الفاكس : 0522.89.78.68 - العنوان الإلكتروني : blaqexpertarchitecte@gmail.com

بسم الله الرحمن الرحيم

المهدي بلاق
خبير قضائي مهندس معماري

العنوان
شارع أم الربيع، إقامة أبواب أم الربيع، عمارة "D"، الطابق الأول، رقم 2 - الحي الحسني، الدار البيضاء
الهاتف/الفاكس
0522.89.78.68
النقل
0661.21.69.52
العنوان الإلكتروني
blaqexpertarchitecte@gmail.com

الدار البيضاء في : 2020/10/26

إلى
السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم	2020 / 8103 / 20853
ملف الخبرة رقم	1489
القاضي المنتدب	ذ/ نكبي مونير
الطالب	القرض الفلاحي
الإجراء	خبرة على العقار ذي الرسم عدد C/64000 الكائن ببرشيد
المحامي	ذ/ بسمات - العراقي
ضد المطلوب	ساجد بوشعيب
العنوان	دوار البويشات اجديات الغنيميين - برشيد

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد،

سيدي الرئيس،

يتشرف الممضي أسفله المهدي بلاق - المهندس المعماري الخبير القضائي، والقاطن بشارع أم الربيع، إقامة أبواب أم الربيع، عمارة "D"، الطابق الأول، رقم 2، الحي الحسني، الدار البيضاء، أن يذكركم أنه سبق لكم انتدابي في الملف المشار إليها أعلاه. ويسرني أن أضع تحت أنظاركم تقرير في الموضوع.

ماهية القرار التمهيدي القاضي بالخبرة

بناء على المقال حوله والأسباب الواردة فيه،
وبناء على الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية والمادة 20 من القانون رقم 53/95 المحدث للمحاكم التجارية،
لهذه الأسباب،
أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء أمراً قضائياً بتاريخ 2020/10/09،
بتعيين الخبير السيد المهدي بلاق للقيام بالمهمة أسفله.

موضوع الخبرة

استناداً إلى قراركم القاضي بإجراء خبرة حول العقار ذي الرسم العقاري رقم C/64000 الكائن ببرشيد، فمهمة الخبير هي:

- الانتقال إلى العقار المعني،
- معاينة العقار ووصفه،
- تحديد مساحته،
- ذكر تحملاته فيما إذا كان مكرى للغير أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه،
- تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة، مع تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني.

الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة

بعدما توصلت يوم 2020/10/21 بالمهمة المسندة إلي من طرف محكماتكم الموقرة، توجهت إلى عين المكان،
وذلك في يوم الإثنين 2020/11/05 على الساعة التاسعة والنصف صباحاً.

معاينة العقار موضوع الخبرة

■ معاينة الموقع

العقار موضوع الخبرة ذو الرسم العقاري رقم C/64000 هو عبارة عن أرض فلاحية تقع جماعة الغنيميين، إقليم برشيد.
ويمكن ولوج موقع العقار، قدوماً من مدينة برشيد، عبر الطريق الإقليمية رقم 3613 في اتجاه مركز ولاد عبو.
ويتواجد العقار على بعد حوالي كيلومتر واحد من الطريق الإقليمية رقم 3613.

■ معاينة العقار

العقار موضوع الخبرة يتكون من قطع أرضية فلاحية مملوكة على الشياخ ل 14 شخص بنسب متفاوتة بما فيهم، المنفذ عليه،
السيد ساجد بوشعيب، حسب شهادة المحافظة العقارية المتعلقة بالعقار.
(الصورة رقم 1 رفقته)

المعلومات الواردة في شهادة المحافظة العقارية المتعلقة بالعقار

حسب المعلومات الواردة في شهادة المحافظة العقارية المتعلقة بالعقار فإن:
الملك المسمى "بلاد الترس 5"، ذي الرسم العقاري عدد C/64000 الكائن بالغنمين مساحة 34 هكتار و 42 آر المتكون من أرض فلاحية.

ويملك فيها، على الشياخ، السيد بوشعيب ساجد بن محمد نسبة 74016768/10440192.
مع تحملات قانونية وعقارية أخرى.
(شهادة المحافظة العقارية رفقته)

مساحة العقار موضوع الخبرة

حسب المعاينة والتحريات التي قمنا بها بعين المكان والمعلومات المحصل عليها، فإن المساحة الإجمالية للرسم العقاري هي 34 هكتار و 42 آر. يملك فيها، على الشياخ، السيد بوشعيب ساجد بن محمد نسبة 74016768/10440192، أي 14,105 في المائة. وتكون بذلك مساحة العقار المعنية بالخبرة، في حدود الحصة المشاعة المملوكة للسيد بوشعيب ساجد، هي 4 هكتارات و 8549 متر مربع تقريباً.

تحملات العقار موضوع الخبرة

خلال الزيارة التي قمنا بها، لم يكن يتواجد أي أحد بالعقار. وحسب أقوال الجوار، فهو يستغل كأرض زراعية من طرف الملاك.

التحري عن قيمة العقار بالمنطقة

وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني

من أجل مقارنة ثمن العقار بالمنطقة، قمنا ببحث ميداني ودراسة مقارنة لقيمة العقار بالمنطقة. وذلك من خلال تحريات أجريتها حول ثمن العقار بالمنطقة، ومعلومات تقصيتها من لدن بعض مهنيي العقار بالمنطقة.

ختاماً،

بناء على الأمر الصادر عن المحكمة الموقرة، وبناء على المعاينة والتحري اللذين أجريتهما،
وعلماً أن العقار موضوع الخبرة مملوك على الشياخ،
فإني أحدد ثمن الهكتار الواحد في 110.000,00 درهم.

ويكون ثمن مساحة العقار في حدود الحصة المشاعة المملوكة للسيد بوشعيب ساجد، هو:
 $110.000,00 \text{ درهم} \times 4,8549 \text{ هكتار} = 534.039,00 \text{ درهم}.$

وبما أن العقار سيعرض للبيع عن طريق المزاد العلني، فإنني أخفض من الثمن المقترح بنسبة 25% :
 $534.039,00 \text{ درهم} \times 75\% = 400.529,25 \text{ درهم}.$

فيكون الثمن الأدنى للعقار لانطلاق المزاد العلني، في حدود الحصة المشاعة المملوكة للسيد بوشعيب ساجد، هو 400.000,00 درهم (أربعمائة ألف درهم).

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي، ولمحمتكم الموقرة الرأي السديد في القول والفصل.

تحت جميع التحفظات القانونية

المهدي بلاق - المهندس المعماري الخبير القضائي

المرفقات : - موقع العقار
- صورة للعقار
- شهادة الملكية

رپورتاج فوتوغرافي

موقع العقار موضوع الخبرة :



الصورة رقم 1 : صورة للعقار





المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC



الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

5600

N° L 353681

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية ببرشيد الممضي أسفله يتشيد :
- أن الملك المسمى " بلاد الترس 5 "، ذي الرسم العقاري عدد C/64000 الكائن بالغنيمات مساحته 34 هكتار 42 أرا المتكون من أرض قلاحية، هو في اسم:

- 1- بوشعيب ساجد بن محمد بنسبة 74016768/10440192
- 2- محمد ساجد بن ادريس بنسبة 74016768/1617686
- 3- إدريس ساجد بن ادريس بنسبة 74016768/1617686
- 4- خديجة ساجد بنت إدريس بنسبة 74016768/462196
- 5- المعطي حارس بنسبة 74016768/3262560
- 6- عمرو العمراني بنسبة 74016768/50526336
- 7- محمد ساجد بن عبد القادر بنسبة 74016768/1305024
- 8- رشيدة ساجد بنت عبد القادر بنسبة 74016768/652512
- 9- فاطنة ساجد ابنت عبد القادر بنسبة 74016768/652512
- 10- مينة ساجد بنت عبد القادر بنسبة 74016768/652512
- 11- كشرى ساجد بنت عبد القادر بنسبة 74016768/652512
- 12- فوزية ساجد بنت عبد القادر بنسبة 74016768/652512
- 13- فتحة ساجد بنت عبد القادر بنسبة 74016768/652512
- 14- فاطنة بنت الخطاب بنسبة 74016768/870016

- وأنه لا يوجد لدى الآن بالرسم العقاري المذكور أي تقيد لحق عيني أو لتحمل عقاري ما عدا:

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 1998/01/14 (سجل : 6 عدد: 2245) ، ضمانا لسلف مبلغه ثلاثمائة وتسعة وثمانون ألف ومائة وخمسة عشر درهم و أربعة وأربعون سنتيما (389115.44 درهم) كافة الحقوق المائدة للمدين

من طرف:

بوشعيب ساجد

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2006/03/08 (سجل : 26 عدد: 1640) ، ضمانا لسلف مبلغه مائتين ألف درهم (200000 درهم) كافة الحقوق المائدة للمدين

من طرف:

بوشعيب ساجد

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب

الصفحة (3/1)

رسم عقاري عدد : C/64000

Service de la Conservation Foncière de BERRECHID

مصلحة المحافظة العقارية ببرشيد

7 شارع محمد الخامس ص ب 282 برشيد الهاتف : 022324791 الفاكس : 022324168
7 boulevard Mohamed V BP 292 Berrechid Tel : 022324791 . Fax : 022324168

3 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2008/12/25 (سجل : 39 عدد: 2896) ، ضمانا لسلف مبلغ مائة و أربعون ألف درهم (140000 دھ) كافة الحقوق العائدة للمدين

من طرف:

عمرو العمراني بن امحمد (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب

4 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2009/02/11 (سجل : 40 عدد: 1429) ، ضمانا لسلف مبلغ مائة وخمسة و أربعون ألف درهم (145000 دھ) كافة الحقوق العائدة للمدين

من طرف:

عمرو العمراني بن امحمد (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب

5 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2010/03/12 (سجل : 44 عدد: 2795) ، ضمانا لسلف مبلغ ثلاثمائة و خمسون ألف درهم (350000 دھ) كافة الحقوق العائدة للمدين

من طرف:

عمرو العمراني بن امحمد (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب

6 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2011/07/05 (سجل : 51 عدد: 1597) ، ضمانا لسلف مبلغ مائتين ألف درهم (200000 دھ) كافة الحقوق العائدة للمدين

من طرف:

عمرو العمراني بن امحمد (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب

7 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2011/12/14 (سجل : 54 عدد: 459) ، ضمانا لسلف مبلغ ثلاثمائة و سبعون ألف درهم (370000 دھ) كافة الحقوق العائدة للمدين

من طرف:

عمرو العمراني بن امحمد (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب

8 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2012/12/10 (سجل : 59 عدد: 1191) ، ضمانا لسلف مبلغ مائتين و سبعون ألف درهم (270000 دھ) كافة الحقوق العائدة للمدين

من طرف:

عمرو العمراني بن امحمد

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب

الصفحة (3/2) رسم عقاري عدد : C/64000

Service de la Conservation Foncière de BERRECHID

مصلحة المحافظة العقارية لبرشيد

7 شارع محمد الخامس ب 282 برشيد الهاتف : 022324791 الفاكس : 022324168
7 boulevard Mohamed V BP 292 Berrechid Tel : 022324791 . Fax : 022324168



Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

وكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

9 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2013/06/04 (سجل : 62 عدد: 848) ، ضمانا لسلف مبلغه مائة وخمسون ألف وثمانمائة وثمانية وخمسون درهم (150858 دھ) كافة الحقوق العائدة للمدين من طرف:

عمرو العمراني بن امحمد (المذكور(ة) أعلاه)
لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب

10 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2013/06/04 (سجل : 62 عدد: 849) ، ضمانا لسلف مبلغه مائة وخمسون ألف ومائة واثنيان درهم (120102 دھ) كافة الحقوق العائدة للمدين من طرف:

عمرو العمراني بن امحمد (المذكور(ة) أعلاه)
لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب

11 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2017/03/13 (سجل : 90 عدد: 1374) ، ضمانا لسلف مبلغه مائة وخمسون ألف درهم (150000 دھ) كافة الحقوق العائدة للمدين من طرف:

عمرو العمراني بن امحمد (المذكور(ة) أعلاه)
لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب

الشروط على الرهن:

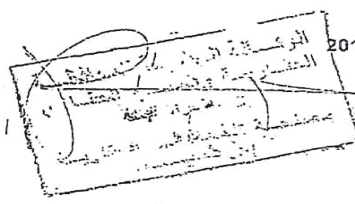
منع التقويت

منع الرهن

الكل وفق الشروط والإلتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر ببرشيد في: 2017/12/12 على الساعة 10 و 38 دقيقة و 14 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه



سجل المدخليل :

رقم :

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2017/12/12

طالب الشهادة :